jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2006/12/29 5Ob249/06p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.12.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. DI Manfred F*****, und 2. Dr. Monika F*****, beide: *****, vertreten durch Dr. Klaus Schimik, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Günther Aigner, 2511 Pfaffstätten, Badnerstraße 73, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG (§ 20 Abs 3 WEG) über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Juli 2006, GZ 40 R 48/06i-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 2. November 2005, GZ 12 Msch 13/05y-8, bestätigt wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. DI Manfred F*****, und 2. Dr. Monika F*****, beide: *****, vertreten durch Dr. Klaus Schimik, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Günther Aigner, 2511 Pfaffstätten, Badnerstraße 73, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG (Paragraph 20, Absatz 3, WEG) über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Juli 2006, GZ 40 R 48/06i-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 2. November 2005, GZ 12 Msch 13/05y-8, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind (nunmehr) zu je 60/3298 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft S*****, wobei mit ihren Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr 17 untrennbar verbunden ist. Die Antragsteller erwarben ihre Anteile mit Kaufvertrag vom 6. 8. 1999. Im Kaufvertrag ist unter anderem vereinbart:

„Der Verkäufer verkauft und übergibt je zur Hälfte und die Käufer kaufen und übernehmen je zur Hälfte einen Anteil von 57/1295, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr 17 der unter Punkt 1 dieses

Vertrages bezeichneten Liegenschaft samt dem gesamten gewidmeten und tatsächlichen Zubehör sowie mit allen Rechten und Pflichten, die dem Verkäufer zustehen oder obliegen."

Der Antragsgegner war in den Jahren 1996 und 1997 Mehrheitseigentümer und Verwalter der Liegenschaft.

Von der Rechtsvorgängerin der Antragsteller wurde eine gerichtliche Überprüfung der Abrechnungen für die Jahre 1996 und 1997 nicht beantragt.

Marko D***** ist zu 38/1649 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft, womit Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr 19 untrennbar verbunden ist. Dieser erwarb seinen Anteil mit Kaufvertrag vom 27. 6. 1995. Er ermächtigte die Antragsteller mit Erklärung vom 25. 6. 2005, „auch jeweils einzeln, im eigenen Namen den mir gegenüber dem seinerzeitigen Verwalter dieser Liegenschaft .... zukommenden Anspruch auf Legung einer gesetzmäßigen, ordentlichen und richtigen Abrechnung für die Jahre 1996 bis 1998 gerichtlich durchzusetzen" und trat die „diesbezüglichen Ansprüche" an die Antragsteller ab. Die Antragsteller nahmen die Abtretung an.

Die Antragsteller begehren, dem Antragsgegner unter Androhung einer Ordnungsstrafe bei sonstiger Exekution aufzutragen, für das von ihm verwaltete Objekt eine ordentliche und richtige Abrechnung für die Kalenderjahre 1996 und 1997 zu legen, in eventu möge festgestellt werden, dass eine ordentliche und richtige Abrechnung für die Jahre 1996 und 1997 nicht vorliege und dem Antragsgegner die Legung einer gesetzmäßigen Abrechnung unter Androhung einer Ordnungsstrafe bei sonstiger Exekution aufzutragen. Die für die Jahre 1996 und 1997 gelegten Abrechnungen entsprächen aus bestimmten (im Sachantrag genannten) Gründen nicht den Bestimmungen des WEG. Die Antragslegitimation ergebe sich aus der Einzelrechtsnachfolge nach der Verkäuferin und daraus, dass der Mitwohnungseigentümer Marco D*****, welcher seinen Anteil mit Kaufvertrag vom 27. 6. 1995 erworben habe, ihnen den ihm zukommenden Rechnungslegungsanspruch abgetreten habe.

Der Antragsgegner äußerte sich zu dem Antrag nicht. Das Erstgericht wies das Begehren ab. Es vertrat die Rechtsansicht, dass den Antragstellern die Antragslegitimation fehle. Der Oberste Gerichtshof habe in der Entscheidung 5 Ob 2063/96k klargestellt, dass eine Rechnungslegungspflicht des Verwalters gegenüber den Miteigentümern nur für Rechnungsperioden bestehe, in denen diese bücherliche Mit- und Wohnungseigentümer gewesen seien. Der Rechnungslegungsanspruch der Rechtsvorgängerin der Antragsteller bestehe daher trotz Veräußerung ihrer Anteile für jene Abrechnungsperioden fort, in denen sie Mit- und Wohnungseigentümerin gewesen sei. Aus der Formulierung des Kaufvertrages ergebe sich nicht, dass die Rechtsvorgängerin ihren Anspruch auf Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung für vergangene Perioden auf die Antragsteller als Käufer übertragen hätte. Gegenstand einer Abtretung seien alle veräußerlichen Rechte. Einzelne Ansprüche aus dem Eigentumsrecht könnten nicht ohne das zugrundeliegende Recht zediert werden. Der Miteigentümer Marco D***** habe daher die Abrechnungsansprüche ohne Übertragung der damit verbundenen Miteigentumsanteile nicht wirksam an die Antragsteller übertragen können.

Das Rekursgericht bestätigte den angefochtenen Beschluss. Es verneinte das Vorliegen einer Mangelhaftigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens. Im Übrigen vertrat es die Rechtsansicht, dass sich nicht schon aus der Bestimmung des § 34 Abs 4 WEG ergebe, dass im Fall eines Eigentümerwechsels der Rechnungslegungsanspruch auf den Rechtsnachfolger übergehe. Es treffe zu, dass § 34 Abs 4 WEG hinsichtlich der Verpflichtung zur Nachzahlung eines Fehlbetrages darauf abstelle, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit des Nachzahlungsbetrages Wohnungseigentümer sei. Auch ein Überschussbetrag komme dem jeweiligen Wohnungseigentümer zugute. Diesem Umstand müssten die Parteien eines Kaufvertrages aber Rechnung tragen und für einen entsprechenden Ausgleich zwischen dem „alten" und dem „neuen" Wohnungseigentümer sorgen. Ein Rechnungslegungsanspruch des Käufers für vergangene Abrechnungsperioden lasse sich daraus nicht ableiten. Auf die Abtretung des Abrechnungsanspruchs unter Miteigentümern ging das Rekursgericht nicht ein.Das Rekursgericht bestätigte den angefochtenen Beschluss. Es verneinte das Vorliegen einer Mangelhaftigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens. Im Übrigen vertrat es die Rechtsansicht, dass sich nicht schon aus der Bestimmung des Paragraph 34, Absatz 4, WEG ergebe, dass im Fall eines Eigentümerwechsels der Rechnungslegungsanspruch auf den Rechtsnachfolger übergehe. Es treffe zu, dass Paragraph 34, Absatz 4, WEG hinsichtlich der Verpflichtung zur Nachzahlung eines Fehlbetrages darauf abstelle, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit des Nachzahlungsbetrages Wohnungseigentümer sei. Auch ein Überschussbetrag komme dem jeweiligen Wohnungseigentümer zugute. Diesem Umstand müssten die Parteien eines Kaufvertrages aber Rechnung tragen und

für einen entsprechenden Ausgleich zwischen dem „alten" und dem „neuen" Wohnungseigentümer sorgen. Ein Rechnungslegungsanspruch des Käufers für vergangene Abrechnungsperioden lasse sich daraus nicht ableiten. Auf die Abtretung des Abrechnungsanspruchs unter Miteigentümern ging das Rekursgericht nicht ein.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage der Abtretung eines Rechnungslegungsanspruches an den Erwerber eines Wohnungseigentumsanteils oberstgerichtliche Rechtsprechung fehle. Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit einem Abänderungsantrag, in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Der Antragsgegner beteiligt sich am Revisionsrekursverfahren nicht.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig; er ist auch im Sinne des Aufhebungsantrags berechtigt.

Die Revisionsrekurswerber rügen unter den Rechtsmittelgründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der Aktenwidrigkeit in Wahrheit sekundäre Feststellungsmängel, die dem Revisionsrekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung zuzurechnen sind (6 Ob 274/04v). Sie liegen nicht vor, da sich die Antragslegitimation der Antragsteller auch aus dem Vertragstext selbst ableiten lässt, ohne dass es dazu weiterer Feststellungen über den Willen der Parteien bedarf.

Weil ein Anspruch des Wohnungseigentümers auf Legung einer richtigen Abrechnung durch den Verwalter immer schon bestand, somit auch vor Inkrafttreten der WGN 1999, die eine inhaltliche Überprüfung von Abrechnungen im Außerstreitverfahren ermöglichte, können auch Abrechnungen, die vor dem 1. 1. 2000 gelegt wurden, in Verfahren, die nach dem 1. 1. 2000 eingeleitet wurden, für davor liegende Abrechnungsperioden vorgenommen werden (5 Ob 113/02g; RIS-Justiz RS0116821). Ein Rechnungslegungsanspruch kann auch gegen den Verwalter nach dessen Kündigung im Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 geltend gemacht werden (RIS-Justiz RS0083562). Gemäß § 34 Abs 1 letzter Satz WEG 2002 verjährt der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist. Diese Verjährungsbestimmung ist auch auf Rechnungslegungsansprüche anzuwenden, die vor dem 1. 7. 2002 fällig geworden sind (§ 56 Abs 10 WEG 2002), und zwar mit der Maßgabe, dass die dreijährige Verjährungsfrist diesfalls mit 1. 7. 2002 zu laufen beginnt. Die Abrechnungsansprüche waren daher im Zeitpunkt der Antragstellung bei Gericht (28. 6. 2005) noch nicht verjährt. Die Rechnungslegungspflicht des Verwalters besteht gegenüber jedem Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage, das heißt gegenüber den (Mit-)Eigentümern eines Objektes (den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft) in der entsprechenden Abrechnungsperiode. Dieser Rechnungslegungsanspruch besteht also nur für Rechnungsperioden, in denen der Antragsteller Mit- bzw Wohnungseigentümer war (5 Ob 2063/96k).Weil ein Anspruch des Wohnungseigentümers auf Legung einer richtigen Abrechnung durch den Verwalter immer schon bestand, somit auch vor Inkrafttreten der WGN 1999, die eine inhaltliche Überprüfung von Abrechnungen im Außerstreitverfahren ermöglichte, können auch Abrechnungen, die vor dem 1. 1. 2000 gelegt wurden, in Verfahren, die nach dem 1. 1. 2000 eingeleitet wurden, für davor liegende Abrechnungsperioden vorgenommen werden (5 Ob 113/02g; RIS-Justiz RS0116821). Ein Rechnungslegungsanspruch kann auch gegen den Verwalter nach dessen Kündigung im Außerstreitverfahren nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 geltend gemacht werden (RIS-Justiz RS0083562). Gemäß Paragraph 34, Absatz eins, letzter Satz WEG 2002 verjährt der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist. Diese Verjährungsbestimmung ist auch auf Rechnungslegungsansprüche anzuwenden, die vor dem 1. 7. 2002 fällig geworden sind (Paragraph 56, Absatz 10, WEG 2002), und zwar mit der Maßgabe, dass die dreijährige Verjährungsfrist diesfalls mit 1. 7. 2002 zu laufen beginnt. Die Abrechnungsansprüche waren daher im Zeitpunkt der Antragstellung bei Gericht (28. 6. 2005) noch nicht verjährt. Die Rechnungslegungspflicht des Verwalters besteht gegenüber jedem Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage, das heißt gegenüber den (Mit-)Eigentümern eines Objektes (den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft) in der entsprechenden Abrechnungsperiode. Dieser Rechnungslegungsanspruch besteht also nur für Rechnungsperioden, in denen der Antragsteller Mit- bzw Wohnungseigentümer war (5 Ob 2063/96k).

Die Antragslegitimation der Antragsteller ergibt sich folglich nicht schon aufgrund ihrer Rechtsnachfolge, insbesondere auch nicht aus § 34 Abs 4 WEG 2002. Wird ein bereits bestehendes Wohnungseigentumsobjekt erworben, so ist es Sache der Vertragsparteien, auf die dort normierten Rechtsfolgen Bedacht zu nehmen und sie entsprechend zu regeln (vgl Würth/Zingher/Kovany, Miet- und Wohnrecht21, § 34 WEG, Rz 16).Die Antragslegitimation der Antragsteller ergibt

sich folglich nicht schon aufgrund ihrer Rechtsnachfolge, insbesondere auch nicht aus Paragraph 34, Absatz 4, WEG 2002. Wird ein bereits bestehendes Wohnungseigentumsobjekt erworben, so ist es Sache der Vertragsparteien, auf die dort normierten Rechtsfolgen Bedacht zu nehmen und sie entsprechend zu regeln vergleiche Würth/Zingher/Kovany, Miet- und Wohnrecht21, Paragraph 34, WEG, Rz 16).

Zu prüfen ist allerdings, ob der von den Antragstellern abgeschlossene Kaufvertrag einen von ihrer Rechtsvorgängerin abgeleiteten Rechnungslegungsanspruch begründet (vgl 5 Ob 2063/96k). Die Abrechnungspflicht nach § 20 Abs 3 WEG 2002 iVm § 34 WEG 2002 ist eine durch jeden Wohnungseigentümer durchsetzbare, unabdingbare wohnungseigentumsrechtliche Verwalterpflicht (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, § 20 WEG, Rz 47). Jeder Wohnungseigentümer hat das unabdingbare Individualrecht auf Abrechnung (Hausmann aaO, § 34 WEG, Rz 6). Dieses Individualrecht ist untrennbar mit dem Wohnungseigentumsrecht, aus dem es sich primär ableitet, verbunden. Eine Abtretung dieses Anspruchs allein, das heißt ohne den Liegenschaftsanteil, mit dem dieser Anspruch verbunden ist, ist nicht zulässig. Damit erweist sich die durch den Mitwohnungseigentümer D***** an die Antragsteller vorgenommene Abtretung der Abrechnungsansprüche als unwirksam.Zu prüfen ist allerdings, ob der von den Antragstellern abgeschlossene Kaufvertrag einen von ihrer Rechtsvorgängerin abgeleiteten Rechnungslegungsanspruch begründet vergleiche 5 Ob 2063/96k). Die Abrechnungspflicht nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 34, WEG 2002 ist eine durch jeden Wohnungseigentümer durchsetzbare, unabdingbare wohnungseigentumsrechtliche Verwalterpflicht (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Paragraph 20, WEG, Rz 47). Jeder Wohnungseigentümer hat das unabdingbare Individualrecht auf Abrechnung (Hausmann aaO, Paragraph 34, WEG, Rz 6). Dieses Individualrecht ist untrennbar mit dem Wohnungseigentumsrecht, aus dem es sich primär ableitet, verbunden. Eine Abtretung dieses Anspruchs allein, das heißt ohne den Liegenschaftsanteil, mit dem dieser Anspruch verbunden ist, ist nicht zulässig. Damit erweist sich die durch den Mitwohnungseigentümer D***** an die Antragsteller vorgenommene Abtretung der Abrechnungsansprüche als unwirksam.

Anders liegt die Sache im Verhältnis zwischen den Antragstellern und ihrer Rechtsvorgängerin im Eigentum an der Wohnung top 17. Die Antragsteller kauften von ihrer Rechtsvorgängerin den Liegenschaftsanteil und übernahmen ihn laut Kaufvertrag „mit allen Rechten und Pflichten, die dem Verkäufer zustehen oder obliegen". Diese für Liegenschaftskaufverträge typische Vereinbarung kann im vorliegenden Fall nur so verstanden werden, dass damit auch der der Verkäuferin zustehende Abrechnungsanspruch, der sich ja aus dem Wohnungseigentum ableitet, an die Antragsteller als Käufer übertragen werden sollte. So wurde zu gleichlautenden Vereinbarungen bereits ausgesprochen, dass darin zB die Übernahme eines obligatorischen Rechtsverhältnisses durch den Einzelrechtsnachfolger (vgl 7 Ob 53/05b, 7 Ob 290/03b; RIS-Justiz RS0011871 [T3, 6 und 12]) bzw die Übernahme einer Benützungsvereinbarung (5 Ob 47/97s; RIS-Justiz RS0013619) zu sehen ist. Die Antragsteller können daher als Rechtsnachfolger die Abrechnungsansprüche ihrer Rechtsvorgängerin geltend machen, wie sie dieser zustanden. Ob und in welchen Umfang dieses auf die Antragsteller übergegangenen Individualrecht verletzt wurde, ist im fortzusetzenden Verfahren zu klären.Anders liegt die Sache im Verhältnis zwischen den Antragstellern und ihrer Rechtsvorgängerin im Eigentum an der Wohnung top 17. Die Antragsteller kauften von ihrer Rechtsvorgängerin den Liegenschaftsanteil und übernahmen ihn laut Kaufvertrag „mit allen Rechten und Pflichten, die dem Verkäufer zustehen oder obliegen". Diese für Liegenschaftskaufverträge typische Vereinbarung kann im vorliegenden Fall nur so verstanden werden, dass damit auch der der Verkäuferin zustehende Abrechnungsanspruch, der sich ja aus dem Wohnungseigentum ableitet, an die Antragsteller als Käufer übertragen werden sollte. So wurde zu gleichlautenden Vereinbarungen bereits ausgesprochen, dass darin zB die Übernahme eines obligatorischen Rechtsverhältnisses durch den Einzelrechtsnachfolger vergleiche 7 Ob 53/05b, 7 Ob 290/03b; RIS-Justiz RS0011871 [T3, 6 und 12]) bzw die Übernahme einer Benützungsvereinbarung (5 Ob 47/97s; RIS-Justiz RS0013619) zu sehen ist. Die Antragsteller können daher als Rechtsnachfolger die Abrechnungsansprüche ihrer Rechtsvorgängerin geltend machen, wie sie dieser zustanden. Ob und in welchen Umfang dieses auf die Antragsteller übergegangenen Individualrecht verletzt wurde, ist im fortzusetzenden Verfahren zu klären.

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller kommt daher Berechtigung zu. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 52 WEG 2002 iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG.Dem Revisionsrekurs der Antragsteller kommt daher Berechtigung zu. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 52, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG.

Anmerkung

E83213 5Ob249.06p

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in wobl 2007,143/58 (Call) - wobl 2007/58 (Call) = immolex-LS 2007/28 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00249.06P.1229.000

Dokumentnummer

JJT_20061229_OGH0002_0050OB00249_06P0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at